

Zuidhorn, 25 oktober 2011

Aan de gemeenteraad

Vorgesteld besluit

1. het bestemmingsplan 'Kernen Briltel en Zuidhorn' vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waar dit plan betrekking op heeft.

Samenvattend voorstel

Globale begrenzing van het plangebied

Het bestemmingsplan omvat de kernen Briltel en Zuidhorn, exclusief het voormalig Zonnehuisterrein, de Oostergast en een nieuwbouwontwikkeling op het perceel Wilhelminalaan 2a in Zuidhorn (appartementen en commerciële ruimten). Voor de eerste ontwikkeling is reeds een bestemmingsplan vastgesteld, voor de tweede gaat op korte termijn een ontwerpbestemmingsplan in procedure en voor de laatste ontwikkeling is een bestemmingsplan in voorbereiding.

Globale inhoud van het bestemmingsplan

Het nieuwe bestemmingsplan 'kernen Briltel en Zuidhorn' legt in hoofdzaak de bestaande structuur vast. Waar nu bijvoorbeeld een bedrijf bestaat, is in het nieuwe plan ook een bedrijfsbestemming opgenomen. Dat voornamelijk de bestaande structuur wordt bestemd, betekent niet dat er verder niets wijzigt. Ten opzichte van de nu geldende bestemmingsplannen zijn op vele fronten wijzigingen doorgevoerd. Dit komt, omdat de geldende plannen gedateerd zijn; meerdere van deze plannen zijn meer dan dertig jaar geleden vastgesteld.

Als het gaat om nieuwe ontwikkelingen, wordt hier expliciet gesteld dat het bestemmingsplan een planologisch kader biedt voor de ontwikkeling van de Dorpsvenne en de Oosterburcht. Mede in het licht van de ingediende zienswijzen wordt ook genoemd dat op het perceel Koekoeksbloem 1 de bouw van een tweede woning mogelijk wordt gemaakt en dat op het perceel Holtweg 1a wordt toegestaan dat een gebouw met een kap wordt afgedekt.

Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan lag vanaf 30 juni 2011 tot en met 10 augustus 2011 terinzage. Door twaalf partijen zijn zienswijzen ingediend. Eén daarvan is niet ontvankelijk verklaard, omdat deze buiten de termijn is ingediend. De behandeling van de ontvankelijke zienswijzen is weergegeven in een zienswijzennota die in bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan staat.

Ambtshalve afwegingen

Los van de zienswijzen zijn er ambtshalve afwegingen gemaakt. Naast de niet ontvankelijk verklaarde zienswijze zijn informele reacties van inwoners afgewogen. Daarnaast is een aantal fouten dat in het ontwerpplan zat, gecorrigeerd. Deze ambtshalve afwegingen staan eveneens in bijlage 1 van de toelichting.

Nota van wijziging

De wijzigingen die voortvloeien uit de ingediende zienswijzen en de ambtshalve afwegingen, zijn samengevat in een nota van wijziging. Deze nota bevat een overzicht van alle wijzigingen die, ten opzichte van het ontwerpbestemming, zijn doorgevoerd in het voorliggende bestemmingsplan. Deze nota is ook te vinden in bijlage 1 van het bestemmingsplan.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat de wijzigingen die in de nota staan, zijn verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan. Met de vaststelling van het plan wordt impliciet ingestemd met zowel de nota van wijziging alsook de behandeling van de ingediende zienswijzen en de ambtshalve afwegingen.

Geen exploitatieplan

Omdat het bestemmingsplan in hoofdzaak de bestaande structuur bestemt, is er geen exploitatieplan nodig. Als het gaat om de ontwikkelingen van de Dorpsvenne en de Oosterburcht wordt opgemerkt dat er met de ontwikkelaars in kwestie samenwerkingsovereenkomsten zijn gesloten. Voor de bovengenoemde ontwikkelingen op de percelen Koekoeksbloem 1 en Holtweg 1a zijn met de initiatiefnemers planschadeverhaalovereenkomsten gesloten.



Bevoegdheid raad

Op basis van artikel 3.1, lid 1 van de Wro is de gemeenteraad bevoegd om bestemmingsplannen vast te stellen.

Op grond van artikel 6.12 van de Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Raakvlak met de Toekomstvisie 2030

Het bestemmingsplan houdt rekening met de volgende uitgangspunten van de toekomstvisie:

1. versterken van het voorzieningenniveau van de kern Zuidhorn;
2. respecteren van de regionale woningbouwafspraken;
3. ruimtelijke ontwikkelingen aanpassen aan de bestaande schaal.

Raakvlak met andere beleidsterreinen

Het nieuwe bestemmingsplan wordt gebruikt als toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen binnen Briltel en Zuidhorn. Daarmee zijn er raakvlakken met volkshuisvesting, handhaving en vergunningverlening.

Wat willen we bereiken

1. eenduidige en actuele regelgeving;
2. kortere procedures en minder kosten;
3. voldoen aan wettelijke verplichtingen;
4. geen onnodige regeldruk voor ondernemers in het centrum;
5. een regeling voor mantelzorg;
6. bescherming voor minder zelfredzame mensen;
7. verdere uitvoering van het komplan.

Argumenten

Eenduidige en actuele regelgeving

Het bestemmingsplan 'Kernen Briltel en Zuidhorn' vervangt een veelvoud van bestemmingsplannen die in de afgelopen decennia voor verschillende delen van de kernen Zuidhorn en Briltel zijn gemaakt. Deze plannen zijn gedateerd en kennen voor vergelijkbare bestemmingen verschillende regels. Wie bijvoorbeeld in de Van Houtenstraat een twee-onder-één-kap bewoont wordt met andere bouwvoorschriften geconfronteerd dan een bewoner van een vergelijkbare woning in de Kruiser. Met het nieuwe plan komt er één gelijke regeling voor het merendeel van de bewoners van de kernen Briltel en Zuidhorn.

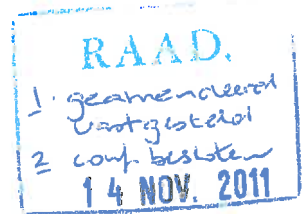
Kortere procedures en minder kosten

Met de invoering van de Wro op 1 juli 2008 is veel flexibiliteit verloren gegaan. De artikel 19, lid 2 procedure bestaat sindsdien bijvoorbeeld niet meer. Het verlies aan flexibiliteit heeft in de gemeentelijke praktijk geleid tot onaantvaardbare situaties.

Eén voorbeeld is een verzoek om een gebouw met een maatschappelijke bestemming te verbouwen tot een woning. Onder de (oude) WRO kon aan dit verzoek worden meegewerkt met behulp van een artikel 19, lid 2 procedure. Kosten: € 103,30. Geschatte doorlooptijd procedure: drie maanden. Onder de nieuwe wet moest er een bestemmingsplan voor worden gemaakt. Kosten: € 6.505,20. Doorlooptijd: 1 jaar (inclusief het opstellen van het plan).

Op basis van situaties zoals de bovenstaande, is een koers ingezet om in nieuwe bestemmingsplannen ruimere flexibiliteitsbepalingen op te nemen. Dit ter vervanging van de flexibiliteit die voor 1 juli 2008 buiten bestemmingsplannen om geregeld was. Het bestemmingsplan 'kernen Briltel en Zuidhorn' is hier het eerste voorbeeld van. De flexibiliteit bestaat uit afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Vooral met deze laatste bevoegdheden kunnen procedures worden ingekort en kan aan kostenreductie worden gedaan.

De kosten voor het wijzigingsplan bedragen, op basis van de legesverordening van 2011, € 322,70 plus de externe advieskosten voor het maken van het plan. Deze worden ruwweg geschat op € 2.000. Bij elkaar is een inwoner in totaal zo'n € 2.500 kwijt voor een wijzigingsplan dat bijvoorbeeld een functiewijziging van maatschappelijk naar wonen mogelijk maakt. De doorlooptijd van de procedure bedraagt circa 6 maanden (inclusief het opstellen van het plan). Samengevat is het ruim meer dan hoe



het was voor de invoering van de (nieuwe) Wro, maar het is wel een stuk minder dan hoe het is bij een bestemmingsplan zonder wijzigingsbevoegdheden.

Het is goed om op te merken dat, in plaats van een wijzigingsplan, onder de wetgeving van de Wabo ook een uitgebreide procedure kan worden gevoerd. De doorlooptijd en de kosten van deze procedure zijn vergelijkbaar met een wijzigingsplan.

De uitgebreide procedure van de Wabo wordt toegepast op basis van een concrete aanvraag voor een omgevingsvergunning. De ervaring leert echter dat het ook praktisch kan zijn om eerst het bestemmingsplan te wijzigen en lopende deze wijzigingsprocedure de aanvraag voor een omgevingsvergunning uit te werken. Om deze reden is het goed om naast de uitgebreide procedure van de Wabo ook wijzigingsbevoegdheden in een bestemmingsplan op te nemen.

Volgens de Wro liggen de wijzigingsbevoegdheden bij het college. De bevoegdheden die in het bestemmingsplan 'Kernen Briltl en Zuidhorn' staan, zijn vergelijkbaar met de bevoegdheden die het college onder de (oude) WRO had met de artikel 19, lid 2 procedure. Ze liggen tevens in lijn met het raadsbesluit van 4 oktober 2010 over onder ander de aanwijzing van categorieën van gevallen waarvoor, in het kader van de Wabo, geen verklaring van geen bedenking is vereist.

Voldoen aan wettelijke verplichtingen

Veruit de meeste plannen die worden vervangen door het bestemmingsplan 'Kernen Zuidhorn en Briltl', waren bij de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 ouder dan vijf jaar. De wet vereist dat dergelijke plannen uiterlijk op 1 juli 2013 worden herzien. Het plan 'Kernen Zuidhorn en Briltl' voorziet hierin.

Geen onnodige regeldruk voor ondernemers in het centrum

In het centrum is een bestemming 'centrumdoeleinden' gelegd. Deze bestemming maakt een uitwisseling mogelijk tussen de functies wonen, detailhandel en lichte vormen van horeca. Zodoende hoeft een ondernemer die in het centrum bijvoorbeeld een woning als winkel wil benutten, niet eerst een planologische procedure af te wachten die deze functiewijziging mogelijk maakt.

Een regeling voor mantelzorg

Richting de gemeenteraad is toegezegd dat nieuwe bestemmingsplannen een regeling voor mantelzorg moet bevatten. Het plan 'kernen Briltl en Zuidhorn' bevat zo'n regeling.

Bescherming van minder zelfredzame mensen

Binnen en vlak bij het plangebied ligt een hoge druk gasleiding en worden gevaarlijke stoffen vervoerd over twee provinciale wegen en het Van Starckenborghkanaal. Minder zelfredzame mensen zijn voor hun evacuatie afhankelijk van hulpdiensten. Gedacht kan worden aan kinderen, senioren of gedetineerden. Vanwege de risico's is het ongewenst dat minder zelfredzame mensen in de buurt van de leiding of de genoemde (vaar)wegen worden gehuisvest. Daarom bevat het bestemmingsplan een regeling die dat verbiedt. Deze regeling geldt niet voor bestaande situaties.

Verdere uitvoering van het Komplan

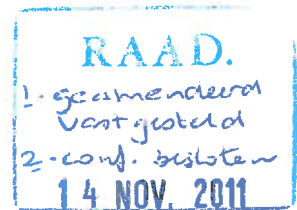
Het bestemmingsplan biedt een planologisch kader voor de ontwikkeling van de Dorpsvenne en de Oosterburcht. In tegenstelling tot de Oosterburcht zat de Dorpsvenne nog niet in het ontwerp-bestemmingsplan. Op basis van een zienswijze is de laatstgenoemde ontwikkeling echter alsnog opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Financiële gevolgen

Mogelijke planschade die kan volgen uit de toepassing van de flexibiliteitsbepalingen, speelt in dit stadium nog geen rol, maar komt pas aan de orde op het moment dat daadwerkelijk van de bepalingen gebruik wordt gemaakt.

Deadline

Ja, te weten 2 november 2011 (wettelijk). Deze deadline is gebaseerd op artikel 3.8 van de Wro waarin staat dat de gemeenteraad binnen twaalf weken na afloop van de terinzagelegging van een ontwerp-bestemmingsplan moet beslissen over de vaststelling ervan. Voor het onderhavige plan was 10 augustus 2011 de laatste dag van de terinzagetermijn. De termijn van twaalf weken is een termijn van orde. Daarom is de datum van 2 november geen fatale deadline.



Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt door een publicatie in de Nederlandse Staatscourant, het Westerkwartier en op de gemeentelijke website. Mensen die een zienswijze hebben ingediend worden schriftelijk op de hoogte gesteld van de vaststelling van het plan en de beoordeling van hun zienswijze.

Ook de direct omwonenden van de Dorpsvenne krijgen schriftelijk bericht van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voor wat betreft de nu bestaande situaties waarin minder zelfredzame personen zijn gehuisvest nabij de in dit voorstel genoemde gasleiding en (vaar)wegen, wordt contact gezocht met de instanties in kwestie. Via dit contact wordt, in samenspraak met de brandweer, bekeken welke verbeteringen redelijkerwijs zijn door te voeren in de redzaamheid van de personen die ter plaatse gehuisvest zijn.

Behandelingsvoorstel

Het vastgestelde plan wijkt op onderdelen af van het ontwerpbestemmingsplan. Daarom wordt het vastgestelde plan na vaststelling direct naar de provincie Groningen en het Rijk gestuurd. Deze overheden hebben vervolgens zes weken de tijd om het plan te beoordelen.

Na de bovengenoemde beoordelingstermijn wordt het plan gepubliceerd en ligt het aansluitend zes weken ter inzage. Binnen de terinzagetermijn kunnen belanghebbenden die ook een zienswijze hebben ingediend, beroep tegen het ontwerpbestemmingsplan instellen. Deze beperking geldt niet voor de onderdelen van het vastgestelde plan die afwijken van het ontwerpplan. Tegen deze onderdelen kan elke belanghebbende beroep instellen. Wie, tot slot, redelijkerwijs kan aantonen dat hij of zij niet in de gelegenheid was om zienswijze in te dienen, kan ook beroep instellen.

Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de termijn dat het bestemmingsplan ter inzage ligt. Eventueel beroep heeft geen schorsende werking, tenzij hiervoor een specifiek verzoek is ingediend.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidhorn,

L.K. Swart, burgemeester

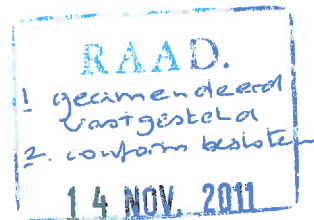
drs. L. Kootstra, secretaris

Ter inzage liggende bijlage(n):

* het bestemmingsplan 'Kernen Brittil en Zuidhorn' incl. zienswijzennota en nota ambtshalve wijzigingen vanaf 1 nov. 2011 in raadsmat en op www.zuidhorn.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl via de link <http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0056.BPZH11BEHE1-VA01>.

* Informatieblad over gebruik website ruimtelijke plannen.

* Memo's Presidium 26 oktober 2011 Agendering bestemmingsplan



De raad van de gemeente Zuidhorn,

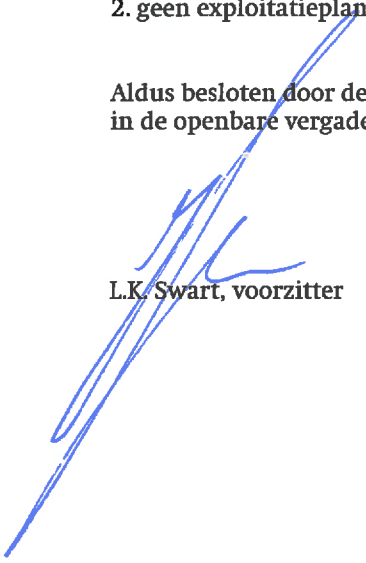
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 oktober 2011 over vaststelling bestemmingsplan 'Kernen Briltill en Zuidhorn';

Gelet op de beraadslagingen tijdens de behandeling van het op dit besluit betrekking hebbend voorstel door de gemeenteraad en de betreffende toepasselijke wetsartikelen;

B E S L U I T :

1. het bestemmingsplan 'Kernen Briltill en Zuidhorn' vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waar dit plan betrekking op heeft.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Zuidhorn
in de openbare vergadering van 14 november 2011,



L.K. Swart, voorzitter



M.J. Slopsema-Terpstra, griffier